

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

(Άρθρο 25)

ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΔΙΑΝΟΜΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΥΠΟΨΗ

1. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των συμμετεχόντων σε συνεταιρισμό στην αναδιανομή του τελικού προϊόντος του αστικού αναδασμού ρυθμίζονται με βάση το ποσοστό συμμετοχής κάθε μέλους στον συνεταιρισμό.

2. Με το σχέδιο αναδιανομής, οι νέες προς αναδιανομή ακίνητες ιδιοκτησίες (οι οποίες στο εξής θα αναφέρονται ως «οικόπεδα αστικού αναδασμού») που προκύπτουν από το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο κατανέμονται εξ ολοκλήρου και όχι κατά ιδανικά μερίδια, κατά τρόπο ώστε κάθε μέλος του συνεταιρισμού να λαμβάνει τόσης αξίας οικόπεδο ή οικόπεδα αστικού αναδασμού όπως έχει εκτιμηθεί σύμφωνα με το άρθρο 23 και η οποία αντιστοιχεί με το ποσοστό συμμετοχής του στον συνεταιρισμό επί του συνόλου της αξίας όλων των προς αναδιανομή οικοπέδων αστικού αναδασμού:

Νοείται ότι, εάν το ποσοστό συμμετοχής ενός μέλους είναι μικρότερο του απαιτούμενου για την εξ ολοκλήρου παραχώρηση ενός οικοπέδου αστικού αναδασμού, το μέλος αυτό δύναται να ζητήσει από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας-

(α) είτε τη χρηματική αξία του ποσοστού συμμετοχής του, αφού αφαιρεθούν οι αναλογούσες σε αυτό επιβαρύνσεις και δαπάνες εκτέλεσης του έργου·

(β) είτε τη μέχρι τέλους παραμονή του στο σχέδιο αναδιανομής με την προσδοκία ότι το υπόλοιπό του σε σχέση με τα υπόλοιπα άλλων μελών θα είναι τέτοιο που θα του επιτρέψει, καταβάλλοντας ανάλογη αξία σε μετρητά, να διεκδικήσει εξ ολοκλήρου ένα (1) τουλάχιστον οικόπεδο αστικού αναδασμού και, εάν τελικά δεν επιτύχει την κατανομή ενός (1) τουλάχιστον οικοπέδου αστικού αναδασμού, το

μέλος αυτό δικαιούται τη χρηματική αξία του ποσοστού συμμετοχής του, αφού αφαιρεθούν οι αναλογούσες σε αυτό επιβαρύνσεις και δαπάνες εκτέλεσης του έργου.

3. Εάν μετά την πρώτη κατανομή οικοπέδων αστικού αναδασμού παραμένει ακόμη αριθμός ακατανέμητων οικοπέδων αστικού αναδασμού, αυτά κατανέμονται στα μέλη που διαθέτουν τα μεγαλύτερα κατά σειρά υπόλοιπα, νοουμένου ότι είναι πρόθυμα και καταβάλλουν την ανάλογη αξία που υπολείπεται, πέραν του ποσοστού συμμετοχής τους, σε μετρητά:

Νοείται ότι, μέλος είναι δυνατό με γραπτή δήλωση προς τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να αποποιηθεί το πιο πάνω δικαίωμα προτεραιότητας, αποδεχόμενο την καταβολή από το ταμείο μετρητών για την αξία του υπολοίπου του και, σε τέτοια περίπτωση, το δικαίωμα προτεραιότητας περιέρχεται στο μέλος με το αμέσως μεγαλύτερο υπόλοιπο, με τη διαδικασία να επαναλαμβάνεται κατ' αντιστοιχία.

4. Υπόλοιπα μελών τα οποία εγκαταλείπονται έναντι καταβολής από το ταμείο της χρηματικής τους αξίας σύμφωνα με τις πιο πάνω παραγράφους δύναται να παραχωρούνται σε άλλα μέλη το ποσοστό των οποίων δεν επαρκεί, για να λάβουν εξ ολοκλήρου ένα (1) τουλάχιστον οικόπεδο αστικού αναδασμού:

Νοείται ότι, σε μέλος το οποίο ήταν συνιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής του οποίου είναι μικρότερο του απαιτούμενου για την εξ ολοκλήρου παραχώρηση ενός (1) τουλάχιστον οικοπέδου αστικού αναδασμού παραχωρείται στη δεύτερη κατανομή, κατά προτεραιότητα, ένα (1) τουλάχιστον οικόπεδο αστικού αναδασμού, εάν οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες του συμφωνούν γραπτώς να εγκαταλείψουν το δικαίωμά τους υπέρ του εν λόγω μέλους, νοουμένου ότι τα ποσοστά συμμετοχής όλων μαζί επαρκούν για την παραχώρηση του εν λόγω οικοπέδου αστικού αναδασμού.

5. Κατ' εξαίρεση, σε μέλη το ποσοστό συμμετοχής των οποίων τελικά δεν επαρκεί να λάβουν εξ ολοκλήρου ένα (1) τουλάχιστον οικόπεδο αστικού αναδασμού δύναται, κατά τη δεύτερη κατανομή, να παραχωρείται κατά προτεραιότητα-

(α) οικόπεδο αστικού αναδασμού κατά το ένα δεύτερο (1/2) μαζί με άλλο μέλος που ευρίσκεται στην ίδια θέση, νοουμένου ότι αυτά-

(i) διαθέτουν μαζί επαρκές ποσοστό για ένα (1) οικόπεδο αστικού αναδασμού· και

(ii) προέλθουν σε γραπτή μεταξύ τους προς τούτο συμφωνία και την καταθέσουν μέσα σε προθεσμία που δυνατόν να θέσει ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας·

(β) οικόπεδο αστικού αναδασμού κατά ιδανικά μερίδια σε περισσότερα του ενός (1) μέλη, νοουμένου ότι στο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο προνοείται η ανάπτυξη του οικοπέδου αστικού αναδασμού με οργανωμένη δόμηση και είναι δυνατή η τιτλοποίηση ενός (1) τουλάχιστον διαμερίσματος στο κάθε μέλος.

6. Στο σχέδιο αναδιανομής καταβάλλεται προσπάθεια κατά το δυνατόν, ώστε κάθε μέλος του συνεταιρισμού να λαμβάνει τα αναλογούντα σε αυτό οικόπεδα αστικού αναδασμού όσο το δυνατόν πλησιέστερα προς την προτέρα ακίνητη ιδιοκτησία του, εκτός εάν το μέλος δηλώσει γραπτώς ότι δεν έχει ιδιαίτερη προτίμηση.

7. Στη μελέτη του σχεδίου αναδιανομής, εφόσον οι συνθήκες το επιτρέπουν, δίδεται η πρέπει σημασία στη βούληση ή στην προτίμηση των μελών και στις τυχόν ιδιαίτερες μεταξύ τους συμφωνίες, νοουμένου ότι αυτές δεν παραβιάζουν τα δικαιώματα άλλων μελών ή τη γενική φιλοσοφία του πολεοδομικού σχεδιασμού για την περιοχή.

8. Στο σχέδιο αναδιανομής κανένα οικόπεδο αστικού αναδασμού δεν παραμένει ακατανέμητο, εφόσον υπάρχουν μέλη που επιθυμούν έναντι καταβολής της χρηματικής του αξίας να τους παραχωρηθεί, τηρουμένων των διατάξεων περί προτεραιοτήτων που αναφέρονται πιο πάνω:

Νοείται ότι-

- (α) σε περίπτωση κατά την οποία υπάρχουν περισσότερα του ενός (1) ενδιαφερόμενα μέλη, τα οποία ευρίσκονται σε ίση περίπου μοίρα, περιλαμβανομένης της προσωπικής οικογενειακής, οικονομικής και ιδιοκτησιακής τους κατάστασης, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι δυνατόν να παραχωρήσει το εν λόγω ακατανέμητο οικόπεδο αστικού αναδασμού κατόπιν κλήρωσης και
- (β) σε περίπτωση έλλειψης σχετικού ενδιαφέροντος από μέλος, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι δυνατόν να αποταθεί σε τρίτους για την πώληση του εν λόγω οικοπέδου αστικού αναδασμού κατόπιν δημόσιου πλειστηριασμού.

9. Για τους σκοπούς εξασφάλισης της βούλησης ή των προτιμήσεων των μελών, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι δυνατόν, κατά τα αρχικά ιδίως στάδια ετοιμασίας του σχεδίου αναδιανομής, να συγκαλεί «συνεδρίες προτίμησης», κατά τις οποίες τα μέλη δύναται να προσκληθούν όπως υποβάλουν σε αυτόν γραπτή δήλωση προτίμησης όσον αφορά τη νέα ακίνητη ιδιοκτησία που επιθυμούν να τους χορηγηθεί.

10. Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κατά τις πιο πάνω συνεδρίες προτίμησης, λειτουργεί με πλήρη διαφάνεια, παρουσιάζοντας όλα τα σχετικά σχέδια και έγγραφα που έγιναν σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

11.-(1) Κατά την ετοιμασία του σχεδίου αναδιανομής, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δύναται να προβεί σε μικρής κλίμακας αλλαγές, όπως για

παράδειγμα στο μέγεθος οικοπέδων του αστικού αναδασμού και στην ακριβή θέση τοπικού δρόμου και ανοικτού δημόσιου χώρου, με την έγκριση της Επιτροπής.

(2) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά τις απαιτούνται να γίνουν μεγαλύτερες αλλαγές, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σε συνεργασία με τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και τον φορέα υλοποίησης του έργου, εισηγούνται στην Επιτροπή την τροποποίηση του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου κατά τρόπο ώστε να μην αλλοιώνεται η γενική φιλοσοφία και συγκρότησή του και το τροποποιημένο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο τίθεται ενώπιον του Υπουργού, ο οποίος αποφασίζει οριστικά με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 21.